

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве

Город **Красногорск, Московская область**

Дата **место для ввода текста года**

№ **место для ввода текста**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «8 Кленов», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора АО «Сити-XXI век» - управляющей организации общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «8 Кленов» Антона Владимировича Борисенко, действующего на основании устава и **место для ввода текста** Место для ввода текста., Именуемый в дальнейшем «Участник» при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Основные понятия

- 1.1. **Земельный участок** – земельный участок с государственным кадастровым номером 50:11:0020504:945, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Новая Московская, д. 49, принадлежащий Застройщику на праве аренды.
- 1.2. **Здание** – расположенный на Земельном участке многоквартирный жилой дом (корпус **место для ввода текста**) со следующими основными характеристиками:

Вид Здания:	Жилое здание
Назначение:	Жилое
Этажность:	место для ввода текста
Общая площадь:	место для ввода текста
Материал наружных стен и каркаса здания:	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (ячеистые блоки)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные, железобетонные
Класс энергоэффективности:	A+
Класс сейсмостойкости:	Нет данных

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется построить на Земельном участке Здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать жилое помещение (квартиру) в Здании (далее – Объект долевого строительства) Участнику, а последний обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства

№ Объекта долевого строительства:	место для ввода текста
Назначение:	Жилое
Номер помещения на этаже:	место для ввода текста
Общая (проектная) площадь, кв.м:	место для ввода текста
Этаж:	место для ввода текста
Секция (подъезд):	место для ввода текста
Общая (проектная) площадь квартиры (без летних помещений), кв.м:	место для ввода текста
Количество комнат:	место для ввода текста
Площадь комнат, кв.м:	См. Приложение № 1
Площадь помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов в кв.м. (с понижающим коэффициентом):	место для ввода текста

2.2.1. План Объекта долевого строительства, его расположение на этаже Здания в соответствии с проектной документацией указан в приложении № 1 к Договору.

Состояние строительной готовности Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику определено в приложении № 2 к Договору.

2.2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства являются проектными (определенными на основании проектной документации) и могут несущественным образом измениться после ввода Здания в эксплуатацию и постановки его на государственный кадастровый учет.

2.3. Договор подается на государственную регистрацию Застройщиком в течение пяти (5) рабочих дней после совершения Участником всех действий и

передачи Застройщику документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 2.4. Право собственности на Объект долевого строительства оформляется Участником своими силами и за свой счет.
- 2.5. При оформлении права собственности на Объект долевого строительства он подлежит передаче **место для ввода текста**
- 2.6. Порядок открытия счета-эскроу
- 2.6.1. Участник обязуется открыть счет-эскроу, для зачисления на него уплачиваемых за Объект долевого строительства денежных средств, в следующем уполномоченном Правительством Российской Федерации банке, исполняющим функции эскроу-агента (далее – Банк):

Основные сведения о Банке (эскроу-агенте):

Фирменное наименование:	<i>ПАО Сбербанк</i>
Место нахождения:	<i>Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19</i>
Адрес:	<i>109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 6</i>
Адрес электронной почты:	<i>Escrow_Sberbank@sberbank.ru</i>
Номер телефона:	<i>8-800-707-00-70 доб. 60992851</i>

- 2.6.2. Для открытия Участником счета-эскроу Стороны в день подписания Договора дополнительно подписывают индивидуальные условия счета-эскроу, по утвержденной Банком форме.
- 2.6.3. Подписанные индивидуальные условия счета-эскроу направляются Застройщиком по каналам защищенной электронной связи в Банк.
- 2.6.4. Об открытии счета-эскроу Банк уведомляет Стороны в электронной форме после проверки правильности заполнения индивидуальных условий счета-эскроу в установленные правилами Банка сроки.
- 2.6.5. В установленных правилами Банка и/или законодательством РФ случаях Участник обязуется в течение трех (3) рабочих дней явиться в отделение Банка для подтверждения открытия счета-эскроу.
- 2.6.6. Срок условного депонирования (хранения) денежных средств, зачисляемых Участником на счет-эскроу в счет оплаты Цены Договора, определен до **30 июня 2024 г.**

3. Цена договора и порядок расчетов

- 3.1. Цена Договора составляет Место для ввода текста.(НДС не облагается) и рассчитывается как произведение размера общей площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере Место для ввода текста.(НДС не облагается) (далее – Цена Договора).
- 3.2. Участник обязуется оплатить Застройщику всю Цену Договора, указанную в п. 3.1 Договора, зачислив их на счет-эскроу, открытый в Банке, место для ввода текста
- 3.3. В случае изменения общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (без летних помещений) относительно его итоговой (кадастровой) площади (без летних помещений) более чем на полтора (1,5) кв.м. в меньшую или большую сторону, Стороны обязуются произвести окончательные расчеты по уменьшению или увеличению Цены Договора.
- 3.3.1. При уменьшении итоговой (кадастровой) площади Объекта долевого строительства Застройщик обязуется вернуть Участнику излишне уплаченные им денежные средства (уменьшение Цены Договора) из расчета стоимости одного (1) кв.м. Объекта долевого строительства (пункт 3.1 Договора), умножаемой на разницу между проектной площадью Объекта долевого строительства и его итоговой (кадастровой) площадью.
- 3.3.2. При увеличении итоговой (кадастровой) площади Объекта долевого строительства Участник обязуется доплатить Застройщику денежные средства (увеличение Цены Договора) из расчета стоимости одного (1) кв.м. Объекта долевого строительства (пункт 3.1 Договора), умножаемой на разницу между проектной площадью Объекта долевого строительства и его итоговой (кадастровой) площадью.
- 3.3.3. Возврат излишне уплаченных денежных средств или их доплата за Объект долевого строительства производится обязанной Стороной в течение десяти (10) банковских дней с даты получения соответствующего требования от другой Стороны.
- 3.4. В случае неиспользования Застройщиком полностью денежных средств, составляющих Цену Договора, на исполнение своих обязательств по Договору, неиспользованная часть считается собственностью Застройщика, остается в его распоряжении, возврату Участнику не подлежит, квалифицируется как плата за услуги Застройщика и не облагается НДС согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

4. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства

- 4.1. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее **30 июня 2024 г.**
- 4.2. Застройщик вправе передать Участнику Объект долевого строительства досрочно.
- 4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного срока передачи Объекта долевого строительства обязуется направить Участнику уведомление о завершении его строительства и готовности к передаче.
- 4.4. Участник обязан в указанные в уведомлении дату и время осуществить осмотр Объекта долевого строительства и при отсутствии замечаний подписать передаточный акт.
- 4.5. При наличии замечаний к качеству Объекта долевого строительства Стороны составляют дефектную ведомость, в которой отражаются все недостатки, выявленные Участником.
- 4.6. Застройщик обязуется устранить выявленные недостатки в разумный срок, но не позднее 45 дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости.
- 4.7. Участник не вправе отказаться от подписания передаточного акта в случае обнаружения недостатков по качеству, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для его целевого использования.
- 4.8. В случае обнаружения существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для его целевого использования, они устраняются Застройщиком, после чего Участник повторно приглашается на приемку и подписание передаточного акта.
- 4.9. Застройщик вправе подписать передаточный акт в одностороннем порядке в установленных законом случаях необоснованного уклонения Участника от подписания передаточного акта.
- 4.10. С даты подписания передаточного акта риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, а также бремя его содержания переходят к Участнику.

5. Порядок уступки прав

- 5.1. Уступка Участником прав требований по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника допускается только с письменного согласия Застройщика.

- 5.2. Участник обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору после ее государственной регистрации. К уведомлению прикладывается копия договора, на основании которого произошла уступка прав требований, с отметкой регистрирующего органа о его государственной регистрации.

6. Гарантии

- 6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять (5) лет и исчисляется с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику.
- 6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три (3) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Здании с первым из участников долевого строительства.
- 6.3. Застройщик обязуется устранить выявленные недостатки, возникшие по его вине в гарантийный период, в разумный срок, но не позднее 45 дней с даты получения требования Участника.

7. Изменения и расторжения договора

Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по договору

Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств по Договору в соответствии с его условиями и законодательством Российской Федерации.

9. Порядок извещения сторон

- 9.1. Юридически значимые сообщения в рамках исполнения Договора направляются Сторонами друг другу по адресам, указанным в Договоре, одним из следующих способов:

-
- через оператора почтовой связи заказным письмом, с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении;
 - лично под роспись.
-

- 9.2. В случае уклонения Стороны от получения юридически значимых сообщений, направленных через оператора почтовой связи (отказе от получения; отсутствие адресата по месту нахождения, указанному в Договоре; истечение

срока хранения), сообщение будет считаться полученным в момент его поступления в почтовое отделение, обслуживающее адрес Стороны.

- 9.3. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении адресов своего местонахождения, а также об изменении иных сведений о себе, указанных в Договоре и имеющих значение для его надлежащего исполнения.
- 9.4. В случае несообщения Стороной об изменении адреса своего местонахождения или иных сведений о себе, указанных в Договоре, исполнение обязательств другой Стороной в соответствии со сведениями, указанными в Договоре, не считаются просроченными.
- 9.5. Застройщик вправе дополнительно направить Участнику юридически значимое сообщение, связанное с исполнением Договора, на адрес электронной почты: место для ввода текста и/или SMS по номеру мобильного телефона: место для ввода текста .

10. Порядок разрешения споров

- 10.1. Разногласия Сторон, связанные с исполнением обязательств по Договору, решаются путем переговоров, а при их не разрешении – в судебном порядке.
- 10.2. Договором устанавливается обязательный досудебный порядок урегулирования спора, в соответствии с которым одна Сторона до обращения в суд обязуется направить другой Стороне претензию со сроком рассмотрения тридцать (30) календарных дней с даты ее получения.

11. Заключительные положения

- 11.1. Участник дает свое согласие Застройщику на:

- изменение документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории), в границах которой расположено Здание;
 - образование из Земельного участка новых земельных участков путем его раздела, выдела из него, объединения или перераспределения с другими земельными участками в соответствии с законодательством Российской Федерации.
-

- 11.2. Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» даёт согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение,

использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных, ставших ему известными при заключении, исполнении и расторжении Договора.

- 11.3. Персональные данные Участника могут передаваться Застройщиком для их обработки третьим лицам, входящим в одну группу компаний с Застройщиком.
- 11.4. Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания Договора и прекращает свое действие по истечении четырех (4) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику, расторжения Договора или уступки Участником своих прав по Договору новому участнику.
- 11.5. Участник вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных в любой момент, направив Застройщику соответствующее уведомление.

Договор составлен в место для ввода текста подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.(или)Договор подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Участника и Застройщика.

Приложения:

Приложение № 1 – Описание (план-схема) объекта долевого строительства.

Приложение № 2 – Технические характеристики объекта долевого строительства

12. Реквизиты и подписи сторон

Участник:

гр. место для ввода текста

Застройщик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «8 КЛЕНОВ»

Адрес: 143409, Московская область, г.
Красногорск, ул. Успенская, д. 5 этаж 6,
офис 610

ОГРН: 1185053042063; ИНН: 5024190720,
КПП: 502401001,

Счёт: 40702810738000239658

БИК: 044525225

Наименование Банка: ПАО СБЕРБАНК

К/С: 30101810400000000225

место для ввода текста

Генеральный директор

_____ /А.В. Борисенко/

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве № _____ место для ввода текста

от _____ место для ввода текста

ОПИСАНИЕ (ПЛАН-СХЕМА) ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ место для ввода

* Площадь балконов, лоджий, веранд и террас указана с учетом понижающего коэффициента, установленного соответствующим федеральным органом исполнительной власти

Подписи Сторон:

Участник:

_____ место для ввода текста

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «8 КЛЕНОВ»**

Генеральный директор

_____ /А.В.Борисенко/

Приложение №2

к Договору участия в долевом строительстве № _____ место для ввода текста
от _____ место для ввода текста

Технические характеристики объекта долевого строительства

Объект долевого строительства передаётся в степени и состоянии строительной готовности, определяемой проектной документацией на Здание.

В объекте долевого строительства не предусматривается:

- выполнение работ по кладке межкомнатных перегородок на высоту более чем высота одного блока пазогребневой плиты (далее- ПГП)
- выполнение работ по кладке ограждающих конструкций санитарно-технической шахты с размещенными в ней вертикальными трубопроводами (стояки) холодного и горячего водопровода и оборудованием (шаровые краны, ФРД, приборы учета), хозяйственно-бытовой канализации на высоту более чем высота одного блока ПГП.
- выполнение работ по кладке ограждающих конструкций вентиляционной шахты с размещенным в ней вентиляционным коробом с огнестойкостью не менее EI30 на высоту более чем высота одного блока ПГП
- установка(поставка) дверей внутри помещения;
- установка(поставка) сантехприборов, сантехфаянса и полотенецсушителей
- устройство(поставка) встроенной мебели и антресолей
- отделка стен и потолков любыми отделочными материалами, а также выполнение любых других отделочных работ и использование любых отделочных материалов;
- монтаж внутренних откосов и подоконных досок у оконных проемов;
- монтаж внутренних откосов и подоконных досок у ограждений лоджий выполняемое строительными и светопрозрачными конструкциями
- разводка внутри помещения водопровода и канализации;
- установка электрозвонков и электроплит;
- разводка внутри помещения сетей телевидения, телефонизации, радиофикации, домофонной сети с установкой оконечных устройств;
- разводка внутри помещения электропроводки и установка электроприборов;
- защитное заземление металлических ванн.

В объекте долевого строительства предусматривается:

- входная дверь;
- заполнение оконных проемов светопрозрачными конструкциями без монтажа внутренних откосов и подоконных досок;
- ограждение лоджий строительными и светопрозрачными конструкциями без монтажа внутренних откосов и подоконных досок;

- трассировка всех межкомнатных перегородок на высоту одного блока ППП,
- устройство обмазочной гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах;
- точки присоединения к централизованным инженерным системам жилого здания:
 - холодный и горячий водопровод;
 - хозяйственно-бытовая канализация;
 - электроснабжение – устанавливается щит электроснабжения средств малой механизации строительства. Учет электроэнергии выполняется прибором учета электрической энергии, смонтированным в электрическом щите, размещенном в этажном месте общего пользования далее МОП;
 - телевидение - в слаботочном щите, размещенном в этажном МОП;
 - интернет - в слаботочном щите, размещенном в этажном МОП;
 - телефон - в слаботочном щите, размещенном в этажном МОП;
 - радио - в слаботочном щите, размещенном в этажном МОП;
- приборы отопления, оборудованные терморегулирующей и запорной арматурой;
- извещатели пожарной сигнализации.

Участник после подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполняет все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

Подписи Сторон:

Участник:

Застройщик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «8 КЛЕНОВ»

Генеральный директор

место для ввода текста

_____ /А.В. Борисенко/